



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-79718809

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOSE LEONARDO ORDOÑEZ
NIT / C.C CLIENTE	79718809
DIRECCIÓN	KR 62 164 40 IN 32 GARAJE 45
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	PORTALES DEL NORTE
CIUDAD	Bogotá D.C.
DEPARTAMENTO	Cundinamarca
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FERNANDO PEÍ'UELA BARBOSA
IDENTIFICACIÓN	79537697

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	11/02/2025
FECHA INFORME	14/02/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	24 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BAQUERO DE GUAYACAN CILIA MARIA				
NUM. ESCRITURA	7333 EscrituraDe Propiedad	NOTARIA	13	FECHA	20/12/2001
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.	DEPTO	Cundinamarca		
CEDULA CATASTRAL	009135650300201070				
CHIP	AAA0166WSZE				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL ATICOS DE MONTERREY PH				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	2970000	VRxM2	41836.88
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.96%				

M. INMOB.	N°
50N-20355686	CASA 32
MATRICULA	NRO. GARAJE
50N-20355625	45

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CARRERA 62 # 164-40

Al inmueble se llega así: Se toma la autopista norte vía norte sur y llegar a la calle 167 y tomar la vía en dirección sur occidente antes de llegar a la carrera 62, se toma vía hacia el sur por tres cuadras hasta llegar al conjunto Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales. El predio cuenta con los servicios de agua, luz y gas con contadores instalados y funcionando

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0

Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyec	No
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 322,525,510

VALOR ASEGURABLE \$ COP 322,525,510

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

NOMBRES Y FIRMAS

Fernando Peí'uela Barbosa.

FERNANDO PEÍ'UELA BARBOSA

Perito Actuante

C.C: 79537697 RAA: AVAL-79537697

Firmado electrónicamente en AvalSign.

Fecha: 2025-02-11 21:23:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Casa	
Total unidades de vivienda	102	
Garajes	Si tiene No. 1	
Tipo de Garaje	Privado	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	95.19	AVALUO	PESOS	\$ 213.214.000
AREA PRIVADA PISO 1	M2	22.80	CATASTRAL 2025		
AREA PRIVADA PISO 1 DESCUBIERTO	M2	15.10			
AREA PRIVADA PISO 2	M2	23.62			
AREA PRIVADA PISO 3- ALTILLO	M2	24.57			
AREA PRIVADA TOTAL	M2	70.99			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	84.39	AREA PRIVADA CUBIERTA	M2	70.99
			AREA PRIVADA PISO 1 DESCUBIERTO	M2	15.10

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 62 164 40 IN 32 | GARAJE 45 | PORTALES DEL NORTE | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3396, fecha: 29/06/2001, Notaría: 13 y ciudad: Bogotá; D.C..

SECTOR

Uso predominante	Residencial			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Fuerte			Andenes	SI Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		Sardineles	SI Bueno
Comercial	Bueno	400-500		Vias Pavimentadas	SI Bueno
Escolar	Bueno	100-200		Transporte Público	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100			
Estacionamientos	Bueno	0-100			
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	100-200			

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano					
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:			
NO	SI	SI			
Impacto Ambiental					
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:	
SI	NO	NO	NO	SI	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	No VIS	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	76	Año de Construcción	2001
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.	
Daños previos	NO		
Ubicación	Casa Medianera		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA 32	70.99	M2	\$4,091,263.00	90.05%	\$290,438,760.37
Area Privada Libre	DESCUBIERTA	15.10	M2	\$800,000.00	3.75%	\$12,080,000.00
Area Privada	Garaje 45	10.13	M2	\$1,975,000.00	6.20%	\$20,006,750.00
TOTALES					100%	\$322,525,510
Valor en letras			Trescientos veintidós millones quinientos veinticinco mil quinientos diez Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$322,525,510

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	Hay varias construcciones en la zona, la más representativa y está a solo una cuadra esta constructora BUEN VIVIR con un gran proyecto de vivienda para esta zona de portales del norte.

SALVEDADES

Jurídica: Las áreas construidas y privadas se saca de la escritura, no se observa en los documentos ningún impedimento o limitación

Entorno: - Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 3396, Fecha escritura: 29/06/2001, Notaría escritura: 13, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: 2970000, Total unidades: 102, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: NO **Parqueadero Privado Cubierto: 0 Parqueadero Privado Descubierta: 74 Parqueadero Comunal Cubierto: 0 Parqueadero Comunal Descubierta: 0 Parqueadero Visitante Cubierto: 0 Parqueadero Visitante Descubierta: 7 Número Pisos: 3 Total Parqueaderos: 81**

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CARRERA 62 # 164-40 CONJUNTO ÁTICOS DE MONTEREY CASA 72 GARAJE 35	3	\$480,000,000	0.90	\$432,000,000	1	\$20,000,000	1	\$12,080,000	\$4,209,684.21	3143388548
2	CARRERA 62 # 164-40 CONJUNTO ÁTICOS DE MONTEREY CASA 81 GARAJE#32	3	\$460,000,000	0.90	\$414,000,000	1	\$20,000,000	1	\$12,080,000	\$4,020,210.53	3118257571
3	Portales del norte,	3	\$480,000,000	0.90	\$432,000,000	1	\$20,000,000	1	\$12,080,000	\$4,209,684.21	3160263037
4	Portales del Monte, Gilmar, Zona norte	3	\$450,000,000	0.90	\$405,000,000	1	\$20,000,000	1	\$12,080,000	\$3,925,473.68	3105869474
Del inmueble		3		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	24	110	95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,209,684.21
2	24	110	95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,020,210.53
3	24	110	95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,209,684.21
4	24	115	95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,925,473.68
	24 años									
									PROMEDIO	\$4,091,263.16
									DESV. STANDAR	\$142,105.26
									COEF. VARIACION	3.47%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,233,368.42	TOTAL	\$300,526,824.23
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,949,157.89	TOTAL	\$280,350,718.87
VALOR TOTAL	\$290,438,760.37			

Observaciones:

Enlaces: [3. https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191434652](https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191434652) [4. https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191805856](https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191805856)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 62 164 40 IN 32 | GARAJE 45 | PORTALES DEL NORTE |
Bogotá D.C. | Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

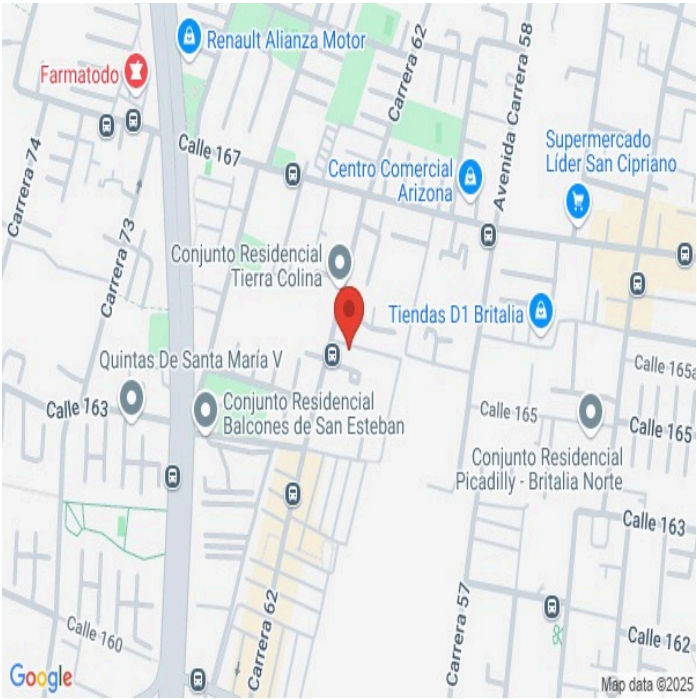
Latitud: 4.7481589

Longitud:-74.0617949

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 44´ 53.3724´´

Longitud:74° 3´ 42.462´´

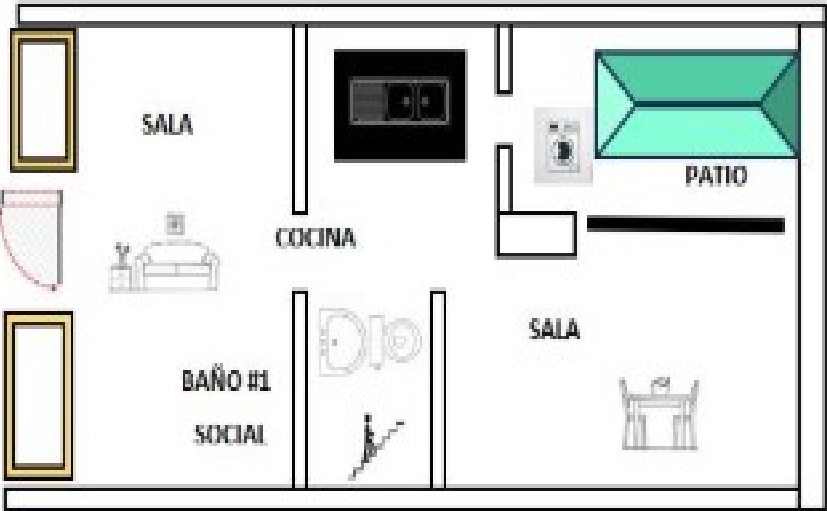


PLANO DE DISTRIBUCIÓN

AREA CONSTRUIDA :95,19Mt2
AREA PRIVADA: 86,39Mt2



PRIMER PISO CASA # 32



CONJUNTO ÁTICOS DE MONTEREY CASA 32 GARAJE 45
CARRERA 62 # 164-40

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

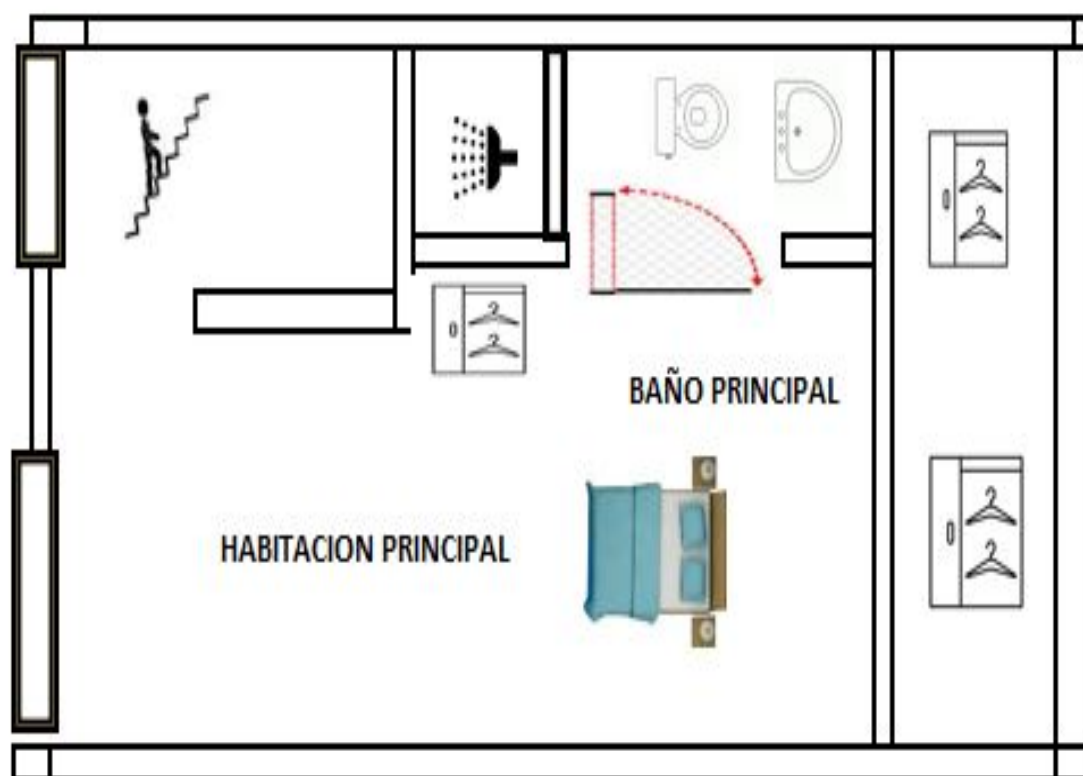
Plano

AREA CONSTRUIDA :95,19Mt2

AREA PRIVADA: 86,39Mt2



TERCER PISO CASA # 32



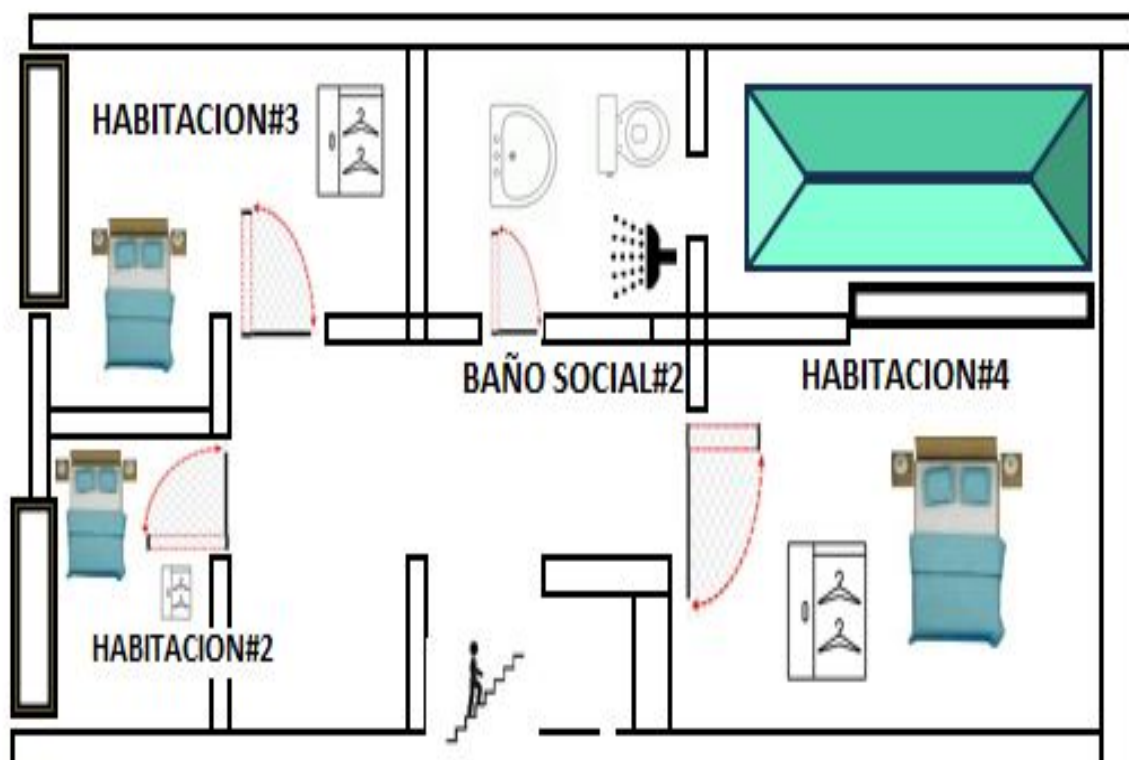
CONJUNTO ÁTICOS DE MONTEREY CASA 32 GARAJE 45
CARRERA 62 # 164-40

AREA CONSTRUIDA :95,19Mt2

AREA PRIVADA: 86,39Mt2



SEGUNDO PISO CASA # 32



CONJUNTO ÁTICOS DE MONTEREY CASA 32 GARAJE 45
CARRERA 62 # 164-40

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



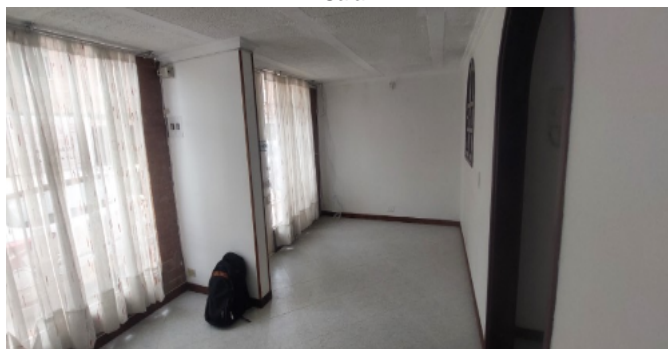
Sala



Sala



Sala



FOTOS General

Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



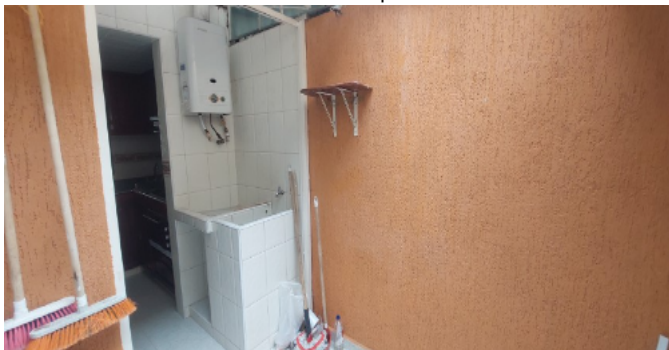
Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



FOTOS General

Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



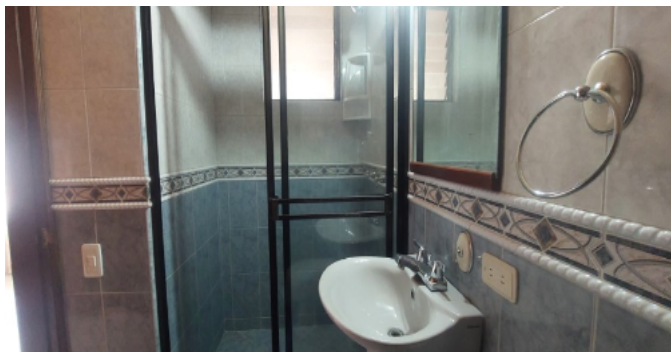
Hab. 1 o Habitación Principal



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



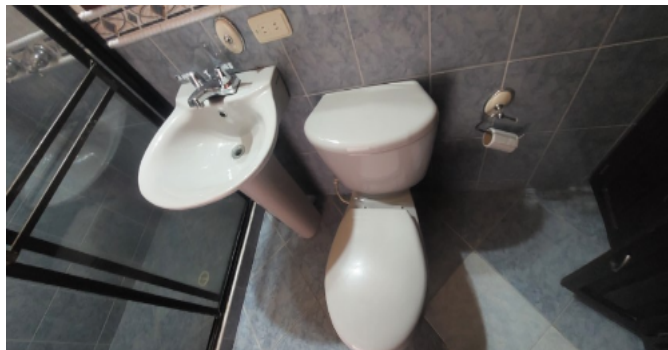
Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 3



Habitación 4



FOTOS General

Habitación 4



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Baño Social 2



FOTOS General

Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Garajes Comunes-CJ



FOTOS General

Salón Social-CJ



Garajes para motos-CJ




CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE

2025



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO


No. Referencia
25010021110

401

Factura
Número:

2025001041800318420

CODIGO QR:



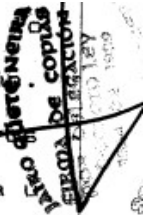
A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO						
1. CHIP AAAD166WSZE		2. DIRECCIÓN KR 62 164 40 IN 32		3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N20355686		
B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE						
4. TIPO CC	5. No. IDENTIFICACIÓN 41488525	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL CLIA MARIA BAQUERO DE GUAYACÁN	7. % COPROPIEDAD 100	8. CALIDAD PROPIETARIO	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN KR 62 164 40 IN 32	10. MUNICIPIO BOGOTÁ, D.C.
11. OTROS						
C. LIQUIDACIÓN FACTURA						
12. AVALÚO CATASTRAL 213.214.000		13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R		14. TARIFA 5,7	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
17. IMPUESTO A CARGO 1.215.000		18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 67.000			19. IMPUESTO AJUSTADO 1.148.000	
D. PAGO CON DESCUENTO						
		HASTA 25/04/2025		HASTA 11/07/2025		
20. VALOR A PAGAR	VP	1.148.000		1.148.000		
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	115.000		0		
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0		0		
23. TOTAL A PAGAR	TP	1.033.000		1.148.000		
E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO						
24. PAGO VOLUNTARIO	AV	115.000		115.000		
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	1.148.000		1.263.000		

Areas o Documentos

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

privada descubierta. NADIR: Con placa común que separa del segundo (2º) piso. CENIT: Con cubierta común. DEPENDENCIAS: Altillo. PARÁGRAFO: Dentro de los linderos de la casa existen elementos indispensables para estabilidad, independencia y funcionamientos (muros, columnas, fachadas, ductos, etc), cuyas área sumadas al área privada cubierta de la casa da un área construida de setenta y ocho punto ochenta y ocho metros cuadrados (78.88 M2) y un área descubierta de dieciséis punto treinta y un metros cuadrados (16.31M2), para un área total de noventa y cinco punto diecinueve metros cuadrados (95.19.M2).

PARAGRAFO : No obstante la indicación de cabida y linderos, el (los) inmueble (s) se vende (n) como cuerpo cierto.



Areas o Documentos

INTERIOR TREINTA Y DOS (32). Situado parte en primer (1er) piso, parte en segundo (2o) piso y parte en altillo . PRIMER PISO: AREA PRIVADA CUBIERTA .- Veintidós punto ochenta metros cuadrados (22.80 M2).

EX 5967928



-3-

AREA PRIVADA DESCUBIERTA: Quince punto diez metros cuadrados (15.10 M2). SEGUNDO PISO: AREA PRIVADA CUBIERTA: Veintitrés punto sesenta y dos metros cuadrados (23.62 M2).

ALTILLO: AREA PRIVADA CUBIERTA: Veinticuatro punto cincuenta y siete metros cuadrados (24.57 M2). LINDEROS PRIMER PISO: Del punto A al punto B en línea quebrada de dos puntos.

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

Información: S/I --- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADE AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-79718809



PIN de Validación: b5490a83



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **FERNANDO PEÑUELA BARBOSA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79537697, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Agosto de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-79537697**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **FERNANDO PEÑUELA BARBOSA** se encuentra activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos	
Alcance	
<ul style="list-style-type: none">Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	
Fecha de inscripción 09 Ago 2022	Regimen Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales	
Alcance	
<ul style="list-style-type: none">Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	
Fecha de inscripción 09 Ago 2022	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: b5490a83



<https://www.raa.org.co>



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRHIPO-79718809 M.I.: 50N-20355686

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5490a83



<https://www.raa.org.co>



Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5490a83



<https://www.raa.org.co>



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRHIPO-79718809 M.I.: 50N-20355686

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 102 # 155 - 50 TORRE2 APT0306

Teléfono: 3233970771

Correo Electrónico: fernandounad@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial



PIN de Validación: b6490a83



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **FERNANDO PEÑUELA BARBOSA**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79537697

El(la) señor(a) **FERNANDO PEÑUELA BARBOSA** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VERIFICACIÓN

b6490a83

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502103624108193082

Nro Matrícula: 50N-20355686

Pagina 1 TURNO: 2025-68250

Impreso el 10 de Febrero de 2025 a las 10:33:41 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 06-08-2001 RADICACIÓN: 2001-42532 CON: ESCRITURA DE: 03-08-2001

CODIGO CATASTRAL: AAA0166WSZECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3396 de fecha 29-06-2001 en NOTARIA 13 de BOGOTA D.C. INTERIOR TREINTA Y DOS (32). con area de PRIVADA CUBIERTA 22.80 M2. PRIVADA DESCUBIERTA 15.10 M2.2 PISO 23.62 Y ALTILLO DE 24.57 M2. con coeficiente de 0.96%. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

INGEURBE S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A INMATECNICA LTDA EN ESC 1327 DEL 02-03-2001 NOTARIA 37 DE BOGOTA D.C. REGISTRADO EL 27-03-2001 . ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A GARCIA LINEROS MARIO EN ESCRITURA 5609 DEL 14-06-1996 NOTARIA 29 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADO EL 17-07-1996 .POR ESC 6751 DEL 06-11-1991 NOT 9 DE SANTAFE DE BOGOTA EFECTUARON DIVISION METERIAL CON NAVAS PUYANA CARLOS JULIO DE LO ADQUIRIDO ASI; QUE NAVAS PUYANA CARLOS JULIO GARCIA LINEROS MARIO ADQUIRIERON LOS LOTES QUE ENGLOBAL SEGUN ESC 6751 DE 06-11-91 NOT 9 DE BOGOTA. REG EN ELOS FOLIOS 050-0322620-618-617 Y 240169 ASI POR COMPRA NAVAS PUYANA CARLOS JULIO ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A GARCIA LINEROS MARIO SEGUN ESCRITURA 6970 DE 25-10-83 NOT 9 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A NAVAS PUYANA CARLOS JULIO Y SABOGAL DE RODRIGUEZ RUTH MARINA SEGUN ESC 5278 DE 19-08-81 NOT 9 DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON CON GARCIA LINEROS MARIO POR COMPRA A GARCIA SALAZAR HUGO SEGUN ESC 10968 DE 30-12-78 NOT 9 DE BOGOTA. REG EN EL FOLIO 050-0322617. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A SANCHEZ CORTES ROGELIO SEGN ESC 2082 DE 17-05-55 NOT7 DE BOGOTA. OTRA PARTE POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A GARCIA LINEROS MARIO SEGUN ESC 6970 ANTERIORMENTE CITADA. REG EN EL FOLIO 050-0322618. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A NAVAS PUYANA CARLOS JULIO, SABOGAL DE RODRIGUEZ RUTH MARINA SEGUN ESCRITURA 5278 ANTERIORMENTE CITDA. ESTOS ADQIRIERON CON GARCIA LINERO MARIO POR COMPRA A GARCIA SALAZAR GUILLERMO SEGUN ESCRITURA 10966 DE 30-12-78 NOT 9 DE BOGOTA. ESTE POR COMPRA A SANCHEZ CORTES ROGELIO SEGUN ESCRITURA 2081 DE 17-05-55 DE NOT 7 DE BOGOTA. OTRA PARTE POR COMPRA DE DEECHOS DE CUOTA A GARCIA LINEROS MARIO SEGUN ESC 6970 ANTERIORMENTE CITDA ESTE POR COMPRA A CARLOS JULIO NAVAS PUYANA Y OTRA SEGUN ESCRITURA 5278 ANTERIORMENTE CITDA. ESTOS JUNTO CON GARCIA LINERO MARIO POR COMPRA A GARCIA SALAZAR NESTOR SEGUN ES 10966 ANTERIORMENTE CITDA. ESTE POR COMPRA A SANCHEZ CORTES ROGELIO SEGUN ESCR 2083 DE 17-05-55 NOT 7 DE BOGOTA. REG FOLIO 050-0322620 OTRA PARTE POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A GARCIA LINEROS MARIO SEGUN ESC 6970 NATERIORMENTE CITDA. ESTE COMO SE EXPRESO ANTERIORMENTE POR LA ESC 5278. REG EN EL FOLIO 050-0240169 ESTOS ADQUIRIERON JUNTO CON GARCIA LINEROS MARIO POR COMPRA A VELASQUEZ ORTEGA DIEGO SEGUN ESC 10966 ANTERIORMENTE CITDA ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION REMATE DERECHOS DE CUOTA DE VELASQUEZ ORTEGA CARLOS VELASQUEZ ORTEGA MARIA TERESA SENTENCIA DEL JUZ 18 C.CTO DE BOGOTA DE 20-08-78 ESTOS ADQUIRIERON JUNTO CON VELASQUEZ ORTEGA DIEGO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE VELASQUEZ ORREGO VALERIANO SENTEN DEL JUZ 21 C. CTO DE 18-02-74 ESTE POR ADJDUDICACION EN LA SUCESION DE ORTEGA VELASQUEZ TERESA SENTENCIA DEL JUZ 13 C.CTO DE BOGOTA DE 24-02-71

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) KR 62 164 40 IN 32 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 58 #164-40 " CONJUNTO RESIDENCIAL ATICOS DE MONTERREY" P.H. INTERIOR 32



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502103624108193082

Nro Matrícula: 50N-20355686

Pagina 2 TURNO: 2025-68250

Impreso el 10 de Febrero de 2025 a las 10:33:41 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50N - 20088715

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-07-2001 Radicación: 2001-38111

Doc: ESCRITURA 2718 del 11-06-2001 NOTARIA 37 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA Y SIN LIMITE DE CUANTIA. GRAVAMEN.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INGEURBE S.A.

NIT# 8605241181 X

A: COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO HOY BCSC S.A.

NIT# 8600387177

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-08-2001 Radicación: 2001-42532

Doc: ESCRITURA 3396 del 29-06-2001 NOTARIA 13 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: INGEURBE S.A.

NIT# 8605241181 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-12-2001 Radicación: 2001-71307

Doc: ESCRITURA 6893 del 03-12-2001 NOTARIA 13 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONTENIDO EN LA ESCRITURA 3396-29-06-2001, EN CUANTO A QUE SE SOMETEN A LA LEY 675-2001.;DESAPARECEN LOS GARAJES 72-73 Y 74 , SE CIERRAN SUS MATRICULAS 20355652/653 Y 654 Y SE VUELVEN GARAJES COMUNALES.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: INGEURBE S.A.

NIT# 8605241181 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-12-2001 Radicación: 2001-73986

Doc: ESCRITURA 5482 del 13-11-2001 NOTARIA 37 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$410,450,964

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE: 0783 CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE ESTE Y OTROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO HOY BCSC S.A.

NIT# 8600387177

A: INGEURBE S.A.

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-01-2002 Radicación: 2002-3786

Doc: ESCRITURA 124 del 17-01-2002 NOTARIA 13 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502103624108193082

Nro Matrícula: 50N-20355686

Pagina 3 TURNO: 2025-68250

Impreso el 10 de Febrero de 2025 a las 10:33:41 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.3396-29-06-01-NOT.13 BTA.SE MODIFICA LA CLAUSULA OCTAVA,ASI:LAS AMPLIACIONES CONTENIDAS EN LOS PLANOS ARQUITECTONICOS Y ESTRUCTURALES NO REQUIEREN DE AUTORIZACION DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS,NI DEL ADMINISTRADOR,PERO SI LICENCIA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: INGEURBE S.A.

NIT# 8605241181 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-02-2002 Radicación: 2002-9259

Doc: ESCRITURA 7333 del 20-12-2001 NOTARIA 13 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$37,923,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INGEURBE S.A.

NIT# 8605241181

A: BAQUERO DE GUAYACAN CILIA MARIA

CC# 41488625 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-02-2002 Radicación: 2002-9259

Doc: ESCRITURA 7333 del 20-12-2001 NOTARIA 13 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BAQUERO DE GUAYACAN CILIA MARIA

CC# 41488625 X

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y/O LOS QUE LLEGARE A TENER.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-09-2011 Radicación: 2011-77781

Doc: ESCRITURA 5374 del 26-09-2011 NOTARIA 13 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BAQUERO DE GUAYACAN CILIA MARIA

CC# 41488625

A: A SUS HIJOS ACTUALES

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 16-03-2015 Radicación: 2015-17940

Doc: OFICIO 394 del 02-02-2015 JUZGADO 073 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL SINGULAR NUMERO 11001-40-03-073-2014-01557-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INVERCRUVER Y CIA S,EN,C,

NIT# 8605305320

A: BAQUERO DE GUAYACAN CILIA MARIA

CC# 41488625 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502103624108193082

Nro Matrícula: 50N-20355686

Pagina 4 TURNO: 2025-68250

Impreso el 10 de Febrero de 2025 a las 10:33:41 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: GUAYACAN BAQUERO MARTHA ROCIO

CC# 52205957

A: MERCHAN ARAQUE VLADIMIR

CC# 80112751

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 27-06-2019 Radicación: 2019-39335

Doc: OFICIO 28191 del 25-04-2019 OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCION DE SENTENCIA de BOGOTA D.

C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELACION EMBARGO PROCESO
NO.2014-01557-00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INVERCRUVER Y CIA S EN C

NIT# 8605305328

A: BAQUERO DE GUAYACAN CILIA MARIA

CC# 41488625 X

A: GUAYACAN BAQUERO MARTHA ROCIO

CC# 52205957

A: MERCHAN ARAQUE VLADIMIR

CC# 80112751

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2010-14452

Fecha: 07-12-2010

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502103624108193082

Nro Matrícula: 50N-20355686

Pagina 5 TURNO: 2025-68250

Impreso el 10 de Febrero de 2025 a las 10:33:41 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-68250

FECHA: 10-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502108380108193395

Nro Matrícula: 50N-20355625

Pagina 1 TURNO: 2025-68259

Impreso el 10 de Febrero de 2025 a las 10:35:39 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 06-08-2001 RADICACIÓN: 2001-42532 CON: ESCRITURA DE: 03-08-2001

CODIGO CATASTRAL: **AAA0166WRWFCOD** CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 3396 de fecha 29-06-2001 en NOTARIA 13 de BOGOTA D.C. GARAJE CUARENTA Y CINCO (45). con area de 10.13 M2. con coeficiente de 0.03%. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

INGEURBE S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A INMATECNICA LTDA EN ESC 1327 DEL 02-03-2001 NOTARIA 37 DE BOGOTA D.C. REGISTRADO EL 27-03-2001 . ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A GARCIA LINEROS MARIO EN ESCRITURA 5609 DEL 14-06-1996 NOTARIA 29 DE SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADO EL 17-07-1996 .POR ESC 6751 DEL 06-11-1991 NOT 9 DE SANTAFE DE BOGOTA EFECTUARON DIVISION MATERIA CON NAVAS PUYANA CARLOS JULIO DE LO ADQUIRIDO ASI; QUE NAVAS PUYANA CARLOS JULIO GARCIA LINEROS MARIO ADQUIRIERON LOS LOTES QUE ENGLOBAN SEGUN ESC 6751 DE 06-11-91 NOT 9 DE BOGOTA. REG EN ELOS FOLIOS 050-0322620-618-617 Y 240169 ASI POR COMPRA NAVAS PUYANA CARLOS JULIO ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A GARCIA LINEROS MARIO SEGUN ESCRITURA 6970 DE 25-10-83 NOT 9 DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A NAVAS PUYANA CARLOS JULIO Y SABOGAL DE RODRIGUEZ RUTH MARINA SEGUN ESC 5278 DE 19-08-81 NOT 9 DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON CON GARCIA LINEROS MARIO POR COMPRA A GARCIA SALAZAR HUGO SEGUN ESC 10968 DE 30-12-78 NOT 9 DE BOGOTA. REG EN EL FOLIO 050-0322617. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A SANCHEZ CORTES ROGELIO SEGUN ESC 2082 DE 17-05-55 NOT 7 DE BOGOTA. OTRA PARTE POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A GARCIA LINEROS MARIO SEGUN ESC 6970 ANTERIORMENTE CITADA. REG EN EL FOLIO 050-0322618. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A NAVAS PUYANA CARLOS JULIO, SABOGAL DE RODRIGUEZ RUTH MARINA SEGUN ESCRITURA 5278 ANTERIORMENTE CITDA. ESTOS ADQUIRIERON CON GARCIA LINERO MARIO POR COMPRA A GARCIA SALAZAR GUILLERMO SEGUN ESCRITURA 10966 DE 30-12-78 NOT 9 DE BOGOTA. ESTE POR COMPRA A SANCHEZ CORTES ROGELIO SEGUN ESCRITURA 2081 DE 17-05-55 DE NOT 7 DE BOGOTA. OTRA PARTE POR COMPRA DE DEECHOS DE CUOTA A GARCIA LINEROS MARIO SEGUN ESC 6970 ANTERIORMENTE CITDA ESTE POR COMPRA A CARLOS JULIO NAVAS PUYANA Y OTRA SEGUN ESCRITURA 5278 ANTERIORMENTE CITDA. ESTOS JUNTO CON GARCIA LINERO MARIO POR COMPRA A GARCIA SALAZAR NESTOR SEGUN ES 10966 ANTERIORMENTE CITDA. ESTE POR COMPRA A SANCHEZ CORTES ROGELIO SEGUN ESCR 2083 DE 17-05-55 NOT 7 DE BOGOTA. REG FOLIO 050-0322620 OTRA PARTE POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA A GARCIA LINEROS MARIO SEGUN ESC 6970 NATERIORMENTE CITDA. ESTE COMO SE EXPRESO ANTERIORMENTE POR LA ESC 5278. REG EN EL FOLIO 050-0240169 ESTOS ADQUIRIERON JUNTO CON GARCIA LINEROS MARIO POR COMPRA A VELASQUEZ ORTEGA DIEGO SEGUN ESC 10966 ANTERIORMENTE CITDA ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION REMATE DERECHOS DE CUOTA DE VELASQUEZ ORTEGA CARLOS VELASQUEZ ORTEGA MARIA TERESA SENTENCIA DEL JUZ 18 C.TO DE BOGOTA DE 20-08-78 ESTOS ADQUIRIERON JUNTO CON VELASQUEZ ORTEGA DIEGO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE VELASQUEZ ORREGO VALERIANO SENTEN DEL JUZ 21 C. CTO DE 18-02-74 ESTE POR ADJDUDICACION EN LA SUCESION DE ORTEGA VELASQUEZ TERESA SENTENCIA DEL JUZ 13 C.CTO DE BOGOTA DE 24-02-71

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) KR 62 164 40 GJ 45 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 58 #164-40 " CONJUNTO RESIDENCIAL ATICOS DE MONTERREY" P.H. GARAJE 45

DETERMINACION DEL INMUEBLE:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502108380108193395

Nro Matrícula: 50N-20355625

Pagina 2 TURNO: 2025-68259

Impreso el 10 de Febrero de 2025 a las 10:35:39 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50N - 20088715

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-07-2001 Radicación: 2001-38111

Doc: ESCRITURA 2718 del 11-06-2001 NOTARIA 37 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA Y SIN LIMITE DE CUANTIA. GRAVAMEN.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INGEURBE S.A.

NIT# 8605241181 X

A: COLMENA ESTABLECIMIENTO BANCARIO HOY BCSC S.A.

NIT# 8600387177

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-08-2001 Radicación: 2001-42532

Doc: ESCRITURA 3396 del 29-06-2001 NOTARIA 13 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: INGEURBE S.A.

NIT# 8605241181 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-12-2001 Radicación: 2001-71307

Doc: ESCRITURA 6893 del 03-12-2001 NOTARIA 13 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONTENIDO EN LA ESCRITURA 3396-29-06-2001, EN CUANTO A QUE SE SOMETEN A LA LEY 675-2001.;DESAPARECEN LOS GARAJES 72-73 Y 74 ,
SE CIERRAN SUS MATRICULAS 20355652/653 Y 654 Y SE VUELVEN GARAJES COMUNALES.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: INGEURBE S.A.

NIT# 8605241181 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-01-2002 Radicación: 2002-3786

Doc: ESCRITURA 124 del 17-01-2002 NOTARIA 13 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.3396-
29-06-01-NOT.13 BTA.SE MODIFICA LA CLAUSULA OCTAVA,ASI:LAS AMPLIACIONES CONTENIDAS EN LOS PLANOS ARQUITECTONICOS Y
ESTRUCTURALES NO REQUIEREN DE AUTORIZACION DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS,NI DEL ADMINISTRADOR,PERO SI LICENCIA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: INGEURBE S.A.

NIT# 8605241181 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-02-2002 Radicación: 2002-9254

Doc: ESCRITURA 92 del 08-01-2002 NOTARIA 37 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE: 0783 CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502108380108193395

Nro Matrícula: 50N-20355625

Pagina 3 TURNO: 2025-68259

Impreso el 10 de Febrero de 2025 a las 10:35:39 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.ESTE Y OTROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CORPORACION SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA - HAY BANCO COLMENA S.A.

A: INGEURBE S.A.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 31-05-2002 Radicación: 2002-34906

Doc: ESCRITURA 2047 del 19-04-2002 NOTARIA 13 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$3,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INGEURBE S.A.

NIT# 8605241181

A: BAQUERO DE GUAYACAN CILIA MARIA

CC# 41488625 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2010-14452

Fecha: 07-12-2010

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-68259

FECHA: 10-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL



Pago exitoso

\$302.000,00

10 feb, 2025-9:44:41 PM

Producto o servicio

certificadoAvaluo

Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con

Cuenta de Ahorros

*6490

Código de confirmación

1258170015

(CUS)

IP


2800:e6:1010:2783:5d49:ebc9:262b:79fe

Activ





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-79718809
	Hash documento:	95d8d3ace5
	Fecha creación:	2025-02-14 07:27:18

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>FERNANDO PEÑA UELA BARBOSA</p> <p>Documento: 79537697</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 719483</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: avaluosprofesionales2022@gmail.com Celular: 3233970771</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 181.50.14.250 2025-02-11 21:23:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

